

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Weigering omgevingsvergunning dakkapel [REDACTED]
[REDACTED]

Zaak- & documentnr. : Z/24/121957/201670929 **Opsteller:** Mehmed Yilanci

Portefeuillehouder : L.S. Kaper **Afdeling** : Vergunningen,
Toezicht en
Handhaving

Openbaarheid : Openbaar m.i.v. verzending besluit

Afstemming met : Michiel van Poorten (VTH), Jacobine Kersten

Samenvatting

Op 15 november 2023 hebben bezwaarmakers een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voor het plaatsen van een dakkapel op het zijgevel-dakvlak op de woning aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Bij besluit van 13 februari 2024 is, gelet op het negatieve welstandsadvies van het Gelders Genootschap, besloten tot weigering van de gevraagde Omgevingsvergunning. Met dit voorstel wordt besloten om het tegen de geweigerde vergunning ingediende bezwaarschrift, conform het advies van de commissie bezwaarschriften, ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Beslispunten

Het college besluit:

1. het bezwaar van 23 februari 2024 ongegrond te verklaren conform bijgevoegde beslissing op bezwaar.

Aanleiding

Op 15 november 2023 hebben bezwaarmakers een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een dakkapel op het zijgevel-dakvlak van hun woning aan de [REDACTED] te [REDACTED]

Op 19 december 2023 heeft het Gelders Genootschap negatief geadviseerd over het bouwplan. Het Gelders Genootschap heeft aangegeven dat het bouwplan zich bevindt aan het historisch lint en wordt getoetst aan welstandsniveau 1 (hoogste niveau).

In de Welstandsnota wordt als criterium gesteld:

Plaatsing bij voorkeur in het achterdakvlak. Bij meerdere dakkapellen c.a. op een doorgaand dakvlak wordt gestreefd naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. De plaatsing van objecten op en aan het dakvlak moet een bepaalde samenhang vertonen. De vormgeving dient ondergeschikt te zijn en afgestemd op en ondersteunend voor het bestaande pand.

Geoordeeld is dat het bouwplan niet voldoet aan dit criterium.

Gelet op dit advies zijn bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld om een aangepast plan in te dienen.

Bezwaarmakers hebben op 10 januari 2024 gereageerd op deze mogelijkheid tot aanpassen van het bouwplan en medegedeeld van deze mogelijkheid geen gebruik te willen maken.

Op 7 februari 2024 is het bouwplan nogmaals ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Deze heeft wederom negatief geadviseerd:

De aanvraag voor de dakkapel voldoet niet aan de criteria zoals gesteld in de welstandsnota

- de verticale afstand tot de dakvoet is meer dan één meter, en

- de dakkapel is onvoldoende afgestemd op de aanwezige dakkapel op de woning. Plaatsing van dakkapellen op verschillende hoogtes op de karakteristieke kap wordt als onsamenvattend en storend gezien. Mede ook omdat beide zijgevels goed vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn.

- Ook ziet de commissie geen aanleiding om af te wijken van de welstandsnota. Het dakvlak is gericht naar de openbare ruimte waardoor het een wezenlijk onderdeel vormt in de ruimtelijke ervaring van het straatbeeld. Daarbij wordt de hoge kap als karakteristieke kap in het historisch lint gezien. Plaatsing van een dakkapel hoog in het dakvlak tekent veel dominanter af in het dakvlak als een lage plaatsing. Het voorstel tast de ruimtelijke karakteristiek erg aan.

Bij besluit van 13 februari 2024 is, gelet op het negatief welstandsadvies, besloten tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning.

Op 23 februari 2024 hebben bezwaarmakers tegen dit besluit bezwaar ingediend. Dit bezwaar is voorgelegd aan de commissie voor de bezwaarschriften en is behandeld op de hoorzitting van 13 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting heeft de commissie het college verzocht om een second opinion aan te vragen en om een nadere toelichting over de aangevoerde individuele omstandigheden van bezwaarmakers met betrekking tot de hardheidsclausule te geven, zie artikel 2.2.7 Welstandsnota Westervoort.

De second opinion commissie van Dorp, Stad en land heeft op 18 juli 2024 negatief geadviseerd over het bouwplan.

De commissie bezwaarschriften heeft op 8 augustus 2024 het college geadviseerd als volgt te beslissen op het bezwaarschrift:

het bezwaar van 23 februari 2024 ongegrond te verklaren en het bestreden besluit, met inachtneming van het gestelde in dit advies, van 13 februari 2024 in stand te laten.

Beoogd effect

Beslissen op ingediende bezwaarschrift. In bezwaar wordt de primaire beslissing tot weigering van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweede dakkapel bekrachtigd.

Argumenten

1.1 Second opinion leidt ook tot een negatief welstandsadvies

Zoals hierboven aangegeven heeft ook de commissie Dorp, Stad en Land een negatief welstandsadvies uitgebracht. Dit advies is opgenomen als bijlage 3 bij het advies van de bezwarencommissie.

1.2 Geen individuele omstandigheden aanwezig om af te wijken van het welstandsadvies

Naar ons oordeel zijn er geen individuele omstandigheden aanwezig die reden geven om af te wijken van de negatieve welstandsadviezen. De motivering hiervoor is opgenomen als bijlage 4 bij het advies van de bezwarencommissie.

Kanttekeningen

1.1 De second opinion commissie van Dorp, Stad en land heeft op 18 juli in het advies het suggestie aangedragen om een ondergeschikte 'jaren 30 dakkapel' te realiseren.

Indien de bezwaarmakers deze suggestie voor willen stellen, kan dat middels een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag

Financiële paragraaf

n.v.t.

Participatie en communicatie

De communicatie over de omgevingsvergunning vindt plaats conform de wettelijke verplichtingen. De aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Het besluit zal worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Gelderland.

Uitvoering

Als u beslist conform advies, dan wordt de als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegde beslissing op bezwaar verzonden.

Indien de initiatiefnemers een gewijzigd voorstel willen indienen voor de dakkapel kan dat middels een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag.

Bijlagen

Benoem alle voor dit voorstel relevante bijlagen inclusief het registratienummer en de openbaarheid van de bijlage (openbaar, niet openbaar of geanonimiseerde versie)

1. 201670547 Beslissing op bezwaar (niet-openbaar)
2. 201670921 Advies bezwarencommissie d.d. 24 juli 2024 inclusief bijlagen (openbaar)